

ULISSES VIEIRA MOREIRA PEIXOTO

Advogado. Especialista em Direito Processual Civil pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Autor de diversas Obras da Área Jurídica.

Direito Imobiliário



JHMIZUNO
EDITORA DISTRIBUIDORA

Direito Imobiliário

© Ulisses Vieira Moreira Peixoto

J. H. MIZUNO 2017

Revisão:

Eliane Chainça

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)

P379d Peixoto, Ulisses Vieira.
Direito imobiliário / Ulisses Vieira Peixoto. – Leme (SP): JH Mizuno, 2017.
704 p. : 17 x 24 cm

Inclui bibliografia.

Inclui índice alfabético remissivo.

ISBN 978-85-7789-319-5

1. Direito imobiliário - Brasil. I. Título.

CDD-346.81043

Índice para o Catálogo Sistemático:

1. Imóveis : Legislação : Brasil 346.81043

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade do autor. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade do autor.

Todos os direitos desta edição reservados à

JH MIZUNO

Rua Prof. Mário Zini, 880 – Cidade Jardim – CEP: 13614-230 – LEME/SP

Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: www.editorajhmizuno.com.br

e-mail: atendimento@editorajhmizuno.com.br

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

SUMÁRIO

PARTE 1

Posse e Propriedade

POSSE NO CÓDIGO CIVIL

1	Considerações gerais.....	27
2	Posse e sua classificação	28
2.1	Possuidor	28
2.2	Posse direta e posse indireta.....	30
2.3	Fâmulo da posse.....	32
2.4	Composse	33
2.5	Posse justa e posse injusta.....	35
2.6	Posse de boa-fé e posse de má-fé	36
2.7	Possibilidade de descaracterização da posse de boa-fé	39
2.8	Princípio geral sobre a continuidade do caráter da posse	40
3	Aquisição da posse.....	40
3.1	Momento de aquisição da posse.....	40
3.2	Aquisição da posse	41
3.3	Transmissão <i>causa mortis</i> da posse	41
3.4	Posse na sucessão universal.....	43
3.5	Atos de mera permissão ou tolerância	43
3.6	Presunção <i>juris tantum</i>	44
4	Efeitos da posse	45
4.1	Turbação e esbulho.....	45
4.2	Posse provisória.....	47
4.3	Receptor de coisa esbulhada.....	47
4.4	Ação possessória e servidão.....	48
4.5	Direitos aos frutos percebidos.....	48
4.6	Conceituação legal de fruto percebido.....	48
4.7	Responsabilidade do possuidor de má-fé pelos frutos percebidos.....	49

4.8	Irresponsabilidade do possuidor de boa-fé pela perda ou deterioração do bem	49
4.9	Responsabilidade do possuidor de má-fé pela perda ou deterioração da coisa.....	50
4.10	Possuidor de boa-fé e indenização por benfeitorias	50
4.11	Direitos do possuidor de má-fé relativamente às benfeitorias.....	51
4.12	Compensação entre as benfeitorias e os danos	52
4.13	Valor da indenização da benfeitoria	52
5	Perda da posse	53
5.1	Perde-se a posse	53
5.2	Perda da posse para quem não presenciou esbulho.....	53

POSSE NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1	Alimentos internacionais.....	54
2	Ação possessória imobiliária	54
3	Ações possessórias.....	55
4	Litígios coletivos sobre posse de terra rural ou urbana.....	55
5	Posse do documento ou da coisa	55
6	Caução	56
7	Expedido mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse	56
8	Domínio ou posse.....	57
9	Espólio na posse	57
10	Na posse e na administração do espólio.....	58
11	Juiz nomeará inventariante.....	58
12	Devolução dos bens em poder do inventariante	59
13	Defende a posse de bens próprios ou de sua meação	59
14	Justificação da posse	59
15	Reintegração provisória de posse	60
16	Manutenção da posse	61
17	Ações possessórias.....	61
17.1	Tutela típica e atípica da posse.....	61
17.2	Cumular ao pedido possessório.....	63
17.3	Ação dúplice e pedido contraposto	66
17.4	Exceção de domínio na pendência do juízo possessório	67
17.5	Procedimento de manutenção e reintegração de posse.....	68
17.6	Prestação de caução.....	70
18	Manutenção e reintegração de posse	71
18.1	Posse: turbação e esbulho, manutenção e reintegração	71
18.2	Prova da posse e do esbulho.....	72

18.3 Concessão da liminar	74
18.4 Justificação suficiente	76
18.5 Prazo para contestar a ação possessória	76
18.6 Liminar em litígio coletivo pela posse de imóvel	77
18.7 Procedimento comum	78
19 Interdito proibitório	78
19.1 Tutela preventiva da posse	78
19.2 Aplicação de regras relativas à manutenção e à reintegração de posse ao interdito proibitório	79

PARTE PRÁTICA

1 Interdito proibitório (Art. 567 do CPC de 2015)	80
2 Recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Artigo 1.198 do CC</i>)	82
3 Razões de recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Artigo 1.198 do CC</i>)	83
4 Recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo RÉU - Ação de reintegração de posse</i>)	90
5 Razões de recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo RÉU - Ação de reintegração de posse</i>) ..	91
6 Recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Artigo 1.199 do CC</i>)	94
7 Razões de recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Artigo 1.199 do CC</i>)	95

PROPRIEDADE NO CÓDIGO CIVIL

1 Usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la	98
2 Propriedade do solo	99
3 Não abrangência da propriedade do solo	102
4 Propriedade plena e exclusiva	103
5 Frutos e mais produtos da coisa	104
6 Aquisição da propriedade imóvel	104
6.1 Aquisição pelo registro do título	104
6.1.1 Registro imobiliário	104
6.2 Eficácia do registro	106
6.3 Retificação	107
6.4 Aquisição por acessão	109
6.4.1 Ilhas	111
6.4.2 Aluvião	111
6.4.3 Avulsão	112
6.4.4 Álveo abandonado	113

6.4.5 Construções e plantações.....	113
7 Aquisição da propriedade móvel	114
7.1 Ocupação	114
7.2 Achado do tesouro	114
7.3 Tradição.....	115
7.4 Especificação	116
7.5 Confusão, da comissão e da adjunção	117
8 Perda da propriedade	118
9 Direitos de vizinhança	121
9.1 Uso anormal da propriedade.....	121
9.2 Limites entre prédios e do direito de tapagem	124

PROPRIEDADE NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1 Competência	126
2 Direito real sobre imóveis	126
3 Caução. Retorno ao estado anterior	127
4 Exceção de domínio	127
5 Litígio sobre propriedade de terras.....	129
6 Demarcação	131
7 Não discussão dos impostos e taxas judiciárias	131
8 Espécie de arrolamento.....	132
9 Dignidade da justiça	132
10 Pequena propriedade rural.....	133
11 Descrever os bens móveis. Condições para que a substituição se efetive	134

PARTE PRÁTICA

1 Ação Possessória (<i>Art. 554 do CPC de 2015</i>)	136
2 Ação de reintegração de posse (<i>Esbulho - Configuração</i>).....	140
3 Ação de manutenção de posse (<i>Artigo 1.197 do CC e artigo 927 do CPC de 2015</i>).....	146
4 Pedido de imissão na posse de imóvel arrematado (<i>Artigo 901, § 1º, do CPC de 2015</i>)	152
5 Ação de demarcação de terras particulares (<i>Art. 569 do CPC de 2015</i>)	153
6 Recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Bens imóveis. Reivindicatória</i>).....	157
7 Razões de recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Bens imóveis. Reivindicatória</i>)	158
8 Mandado de segurança (<i>Comprovada a propriedade do veículo</i>)	161

PARTE 2
Usufruto e Usucapião

USUFRUTO NO CÓDIGO CIVIL

1 Disposições gerais	167
2 Objeto do usufruto	167
3 Constituição de usufruto de imóveis.....	170
4 Extensão de usufruto.....	171
5 Exceção à inalienabilidade do usufruto	172
6 Direitos do usufrutuário	174
6.1 Direito à posse, ao uso, à administração e à percepção dos frutos.....	174
6.2 Usufruto de crédito	176
6.3 Direito aos frutos naturais	176
6.4 Direito à cria dos animais.....	177
6.5 Direito aos frutos civis	177
6.6 Arrendamento da coisa dada em usufruto	178
7 Deveres do usufrutuário	178
7.1 Obrigação de inventariar os bens móveis.....	178
7.2 Perda do direito à administração da coisa frutuária	179
7.3 Dispensa do pagamento pela deterioração do bem frutuário	179
7.4 Dever de fazer despesas ordinárias de conservação do bem frutuário	179
7.5 Pagamento de repartições extraordinárias e ordinárias não módicas	180
7.6 Responsabilidade por juros da dívida	181
7.7 Comunicação ao nu-proprietário de violação à posse da coisa frutuária ou aos seus direitos	181
7.8 Seguro de coisa frutuária	181
7.9 Consequência da destruição do prédio frutuário.....	182
7.10 Desapropriação do bem frutuário.....	182
8 Extinção do usufruto.....	182

USUFRUTO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1 Extinção de usufruto e de fideicomisso	186
2 Intimação do titular de usufruto	186
3 Alienação de bem gravado	186
4 Cientificados da alienação judicial.....	187

USUFRUTO NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

1 Usufruto exclusivo	188
----------------------------	-----

PARTE PRÁTICA

1 Contestação (<i>Usufruto vidual</i>)	191
2 Pedido de cancelamento de usufruto feito pelo beneficiário	195
3 Pedido de extinção de usufruto administrativamente	196
4 Pedido de extinção de usufruto por extinção da pessoa jurídica	197
5 Pedido de extinção de usufruto	199
6 Contrarrazões de agravo de instrumento (<i>Usufruto vidual</i>)	200
7 Contrarrazões	201
8 Contrato de usufruto	205
9 Ação de usufruto de bem imóvel (<i>Receber crédito</i>)	207
10 Recurso especial (<i>"Petitória-reivindicatória" proposta por usufrutuário</i>)	209
11 Razões do recurso especial (<i>"Petitória-reivindicatória" proposta por usufrutuário</i>)	210

USUCAPIÃO NO CÓDIGO CIVIL

1 Considerações gerais	215
2 Por quinze anos, sem interrupção, nem oposição	215
3 Usucapião "pro labore" ou usucapião especial rural	217
4 Usucapião urbana ou usucapião especial urbana	219
5 Usucapião por abandono do lar	222
6 Sentença declaratória de usucapião	223
7 Usucapião ordinária	223
8 Usucapião e união de posses	226
9 Causas impeditivas, suspensivas e interruptivas da usucapião	227

USUCAPIÃO NA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA

1 Art. 183, CRFB	230
------------------------	-----

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, CONFORME O NOVO CPC

1 Art. 1.071 do CPC de 2015	235
2 Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981	241

PARTE PRÁTICA

1 Ação de usucapião (<i>Arts. 1.242 e 1.243 do Código Civil</i>)	249
--	-----

2 Ação de usucapião (<i>Art. 183 da Constituição da República</i>)	254
3 Ata notarial de usucapião extrajudicial (<i>Artigo 1.071 do CPC de 2015</i>).....	258
4 Certidão de usucapião.....	263
5 Recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - A interpretação do artigo 191, CF</i>)	264
6 Razões de recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - A interpretação do artigo 191, CF</i>)..	265
7 Recurso de apelação (<i>Artigo 1.203 do CC/02</i>).....	270
8 Razões de recurso de apelação (<i>Artigo 1.203 do CC/02</i>).....	271
9 Recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Ação de Usucapião</i>).....	276
10 Razões de recurso de apelação (<i>Recurso interposto pelo AUTOR - Bens imóveis. Ação de Usucapião</i>).....	277

PARTE 3

Penhora e Hipoteca

PENHORA NO CÓDIGO CIVIL

1 Disposições gerais	283
1.1 Direitos reais de garantia	283
1.2 Capacidade para instituir a garantia e seu objeto	285
1.3 Indivisibilidade do direito real de garantia	288
1.4 Direito à excussão da coisa hipotecada ou empenhada	289
1.5 Direito de retenção da coisa pelo credor anticrético	290
1.6 Especialização	291
1.7 Vencimento antecipado da dívida	292
1.8 Vencimento antecipado de juros	293
1.9 Bem de terceiro dado como bem de garantia de débito alheio	294
1.10 Proibição de pacto comissório	294
1.11 Remição total do penhor e da hipoteca	295
1.12 Insuficiência do produto de arrematação	296
2 Penhor	296
2.1 Definição de penhor	296
2.2 Requisitos do instrumento público ou particular	296
2.3 Direitos do Credor Pignoratício	297
2.4 Ilícitude da exigência de devolução do bem onerado antes do pagamento do débito garantido ..	297
2.5 Deveres do credor pignoratício como depositário da coisa gravada	298
2.6 Casos extintivos do penhor	298
2.7 Eficácia da extinção do penhor com seu cancelamento no registro	299
2.8 Penhor rural	299
2.9 Prazo do penhor agrícola e do penhor pecuário	300

2.10	Desnecessidade de autorização do penhor hipotecário	300
2.11	Inspeção da coisa em caso de penhor rural.....	300
2.12	Penhor agrícola.....	301
2.13	Colheita pendente ou em via de formação.....	302
2.14	Objeto do penhor pecuário.....	302
2.15	Venda de gado empenhado	303
2.16	Substituição de animais no penhor pecuário	303
2.17	Penhor industrial e mercantil.....	304
2.18	Constituição do penhor industrial ou do mercantil	305
2.19	Alteração da coisa empenhada ou mudança da sua localização.....	305
2.20	Inspeção da coisa dada em penhor industrial ou mercantil	306
2.21	Penhor de direitos	306
2.22	Modo constitutivo de penhor de direitos.....	306
2.23	Penhor de crédito <i>stricto sensu</i>	306
2.24	Atos obrigatórios a serem praticados pelo credor pignoratício	307
2.25	Cobrança do crédito empenhado	307
2.26	Multiplicidade de penhores sobre o mesmo crédito	308
2.27	Penhor de título de crédito	308
2.28	Constituição de penhor de título de crédito.....	309
2.29	Direitos do credor em caso de penhor de título de crédito.....	309
2.30	Denúncia do penhor de título de crédito	310
2.31	Objeto do penhor de veículos	311
2.32	Modo constitutivo do penhor de veículos.....	311
2.33	Seguro como condição da garantia pignoratícia	311
2.34	Inspeção do veículo empenhado	312
2.35	Vencimento antecipado do crédito pignoratício.....	312
2.36	Prazo de duração de penhor de veículos.....	312
2.37	Penhor legal	313
2.38	Tabela de preços.....	315
2.39	Apreensão de objetos pelo credor em caso de penhor legal	315
2.40	Caso de desnecessidade de intervenção judicial para apreensão de bens do devedor	315
2.41	Homologação judicial	315
2.42	Penhor na locação	316

PENHORA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1	Objeto da penhora.....	317
1.1	A penhora	317
1.2	Bens impenhoráveis e inalienáveis.....	318

1.3 Bens impenhoráveis.....	320
1.4 Penhorabilidade secundária ou excepcional.....	325
1.5 Ordem preferencial dos bens a serem penhorados.....	326
1.6 Utilidade da execução.....	328
2 Documentação da penhora, de seu registro e do depósito.....	328
2.1 Penhoras e averbações por meio eletrônico.....	328
2.2 Documentação da penhora em auto ou termo.....	329
2.3 Penhora: apreensão e depósito.....	329
2.4 Função do depósito.....	330
2.5 Formalizada a penhora.....	333
2.6 Penhora de bem imóvel ou direito real sobre imóvel e intimação do cônjuge do executado...	334
2.7 Penhora de bem indivisível.....	335
2.8 Averbação de arresto ou penhora no registro competente.....	335
3 Lugar de realização da penhora.....	336
3.1 Local da realização da penhora. Penhora por carta.....	336
3.2 Diligência em busca de bens. Fechamento de local pelo executado. Ordem de arrombamento. Auxílio de força policial.....	338
4 Modificações da penhora.....	339
4.1 Substituição do bem penhorado.....	339
4.2 Substituição da penhora a requerimento das partes.....	341
4.3 Lavrado novo termo.....	343
4.4 Redução ou ampliação da penhora.....	343
4.5 Não se procede à segunda penhora.....	344
4.6 Alienação antecipada dos bens penhorados.....	344
4.7 Contraditório.....	345
5 Penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira.....	345
6 Penhora de créditos.....	348
6.1 Quando recair em crédito do executado.....	348
6.2 Penhora de crédito representado.....	348
6.3 Penhora em direito e ação do executado.....	349
6.4 Juros, rendimentos ou prestações relativos ao crédito penhorado.....	350
6.5 Penhora sobre direito a coisa.....	350
6.6 Penhora sobre direito disputado em juízo.....	351
7 Penhora das quotas ou ações de sociedades personificadas.....	351
7.1 Penhora de quota de sociedade empresária em execução movida contra sócio.....	351
8 Penhora de empresa, outros estabelecimentos e semoventes.....	353
8.1 Penhora sobre estabelecimento comercial, industrial ou agrícola, semoventes, plantações ou edifício em construção.....	353
8.2 Penhora de empresa.....	354

8.3 Penhora de navio ou de aeronave	355
8.4 Última opção do exequente	355
9 Penhora de percentual de faturamento de empresa	355
10 Penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel	358
10.1 Juiz pode ordenar a penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel	358
10.2 Juiz nomeará administrador-depositário	359
10.3 Nomear administrador-depositário o exequente ou o executado	359
Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990	361

PARTE PRÁTICA

1 Pedido de homologação do penhor legal (<i>Arts. 1.467 e 1.468 do CC</i>)	368
2 Pedido de alienação judicial do direito penhorado (<i>Art. 857, § 1º, do CPC de 2015</i>)	370
3 Pedido de impenhorabilidade de bem de família (<i>Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990</i>)	371
4 Pedido de impenhorabilidade de quantia depositada em banco e tornada indisponível	373
5 Pedido de substituição da penhora (<i>Art. 848 do CPC de 2015</i>)	374
6 Pedido de redução (ou) ampliação (ou) transferência da penhora (<i>Art. 850 do CPC de 2015</i>)	375
7 Pedido de penhora de percentual de faturamento de empresa (<i>Art. 866 do CPC de 2015</i>)	376
8 Pedido de nova avaliação do bem penhorado nos autos (<i>Art. 873 do CPC de 2015</i>)	377
9 Pedido de adjudicação (<i>Art. 876, § 5º, do CPC de 2015</i>)	378

HIPOTECA NO CÓDIGO CIVIL

1 Disposições gerais	379
1.1 Conceito de hipoteca	379
2 Acessões, melhoramentos ou construções do imóvel	381
3 Nulidade da proibição de alienação de imóvel hipotecado	382
4 Sub-hipoteca	384
5 Direito do credor sub-hipotecário em caso de insolvência do devedor	385
6 Remição hipotecária	386
7 Abandono do imóvel hipotecado pelo adquirente	387
8 Exercício da permissão para abandonar imóvel hipotecado	388
9 Remissão hipotecária pelo adquirente do imóvel hipotecado	389
10 Requisito formal para a hipoteca convencional	390
11 Prorrogação da hipoteca	390
12 Cédula de crédito-hipotecária	391
13 Hipoteca como acessório de dívida futura e condicional	392
14 Afastamento excepcional do caráter indivisível da hipoteca	392
15 Hipoteca Legal	393

15.1	Lei confere hipoteca	393
15.2	Reforço da hipoteca legal.....	394
15.3	Substituição da penhora legal pela caução de títulos da dívida pública	395
16	Registro da hipoteca.....	395
16.1	Publicidade do registro da hipoteca e fixação da data do nascimento do direito real de garantia.	395
16.2	Ordem de preferência na colisão de direitos reais	396
16.3	Registro de dois direitos reais sobre o mesmo imóvel do dia	396
16.4	Apresentação de uma segunda hipoteca antes do registro da primeira	397
16.5	Dúvida sobre a legalidade do registro da hipoteca	398
16.6	Eficácia “erga omnes” da hipoteca legal	399
16.7	Renovação da especialização da hipoteca legal	399
17	Extinção da hipoteca	400
17.1	Causas extintivas da hipoteca.....	400
17.2	Cancelamento do registro da hipoteca.....	400
17.3	Direito de execução do imóvel hipotecado.....	401
18	Hipoteca de vias férreas.....	401
18.1	Local de registro da hipoteca de vias férreas.....	401
18.2	Continuidade do funcionamento da ferrovia.....	401
18.3	Extensão da hipoteca de via férrea.....	402
18.4	Execução da hipoteca de ferrovia.....	402

HIPOTECA NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1	Decisão condenatória como título constitutivo de hipoteca judiciária	403
2	Alienação dos bens	404
3	Títulos executivos extrajudiciais	405
4	Alienação ou a oneração	405
5	Incumbência ao exequente	405
6	Intimação do titular de direito sobre o bem penhorado	406
7	Remição do bem pelo devedor hipotecário	406
8	Cientificados da alienação judicial.....	407
9	Proposta de pagamento a prazo	408
10	Remição do bem pelo devedor hipotecário	408
	Lei nº 5.741, de 1 de dezembro de 1971.....	410

PARTE PRÁTICA

1	Pedido de cientificação do credor hipotecário (<i>Art. 889, inciso V, CPC de 2015</i>).....	419
2	Pedido de hipoteca judiciária (<i>Artigo 495, § 2º, do CPC de 2015</i>).....	420

3 Pedido de oferecimento de fiança bancária ou garantia real (<i>Substituir tal exigência legal</i>)	421
4 Ação de obrigação de fazer (<i>Cancelamento de hipoteca</i>).....	422
5 Ação de anulação de ato jurídico (<i>Hipoteca gravada sobre imóvel por quem não mais detém o domínio do bem</i>)	426
6 Recurso de apelação (<i>Ação de cancelamento de hipoteca</i>).....	430
7 Razões de recurso de apelação (<i>Ação de cancelamento de hipoteca</i>)	431
8 Recurso de apelação (<i>Exceção do artigo 3º, inciso V, da Lei n. 8.009/1990</i>).....	435
9 Razões de recurso de apelação (<i>Exceção do artigo 3º, inciso V, da Lei n. 8.009/1990</i>)	436

PARTE 4

Condomínio e Vizinhança

CONDOMÍNIO NO CÓDIGO CIVIL

1 Condomínio geral	443
1.1 Condomínio e comunhão	443
1.2 Pagamento das despesas de conservação ou de divisão da coisa comum	445
1.3 Isenção do pagamento de despesas e dívidas como consequência de renúncia à parte ideal ..	446
1.4 Débito contrário por todos os condôminos.....	447
1.5 Dívida contraída por um condômino em proveito da comunhão	447
1.6 Consequências da utilização dos frutos da coisa comum.....	448
1.7 Imprescritibilidade da ação divisória	449
1.8 Divisão de condomínio e normas sobre partilha de herança	450
1.9 Venda de coisa comum	450
2 Administração do Condomínio.....	453
2.1 Impossibilidade do uso em comum da coisa.....	453
2.2 Representante comum.....	453
2.3 Cálculo da maioria.....	455
2.4 Partilha dos frutos da coisa comum	456
3 Condomínio necessário.....	456
3.1 Condomínio em paredes, cercas, muros e valas	456
3.2 Direito de adquirir meação na obra divisória.....	457
3.3 Fixação judicial do preço da obra divisória	457
3.4 Vedação do uso da obra divisória	457
4 Condomínio edilício	458
4.1 Condomínio em edifício de apartamento	458
4.2 Instituição do condomínio.....	460
4.3 Constituição do condomínio edilício.....	462
4.4 Conteúdo da convenção de condomínio.....	464

4.5 Direitos do condômino.....	465
4.6 Deveres do condômino	467
4.7 Reincidência no inadimplemento das obrigações	468
4.8 Locação de garagem.....	469
4.9 Inseparabilidade dos direitos às partes da unidade autônoma	470
4.10 Despesas em relação ao uso das partes comuns	471
4.11 Realização de obras voluptuárias e úteis no condomínio	471
4.12 Obras em partes comuns para melhor utilização das existentes.....	473
4.13 Construção de novas unidades autônomas	474
4.14 Despesas com terraço de cobertura	474
4.15 Responsabilidade do adquirente de unidade pelos débitos condominiais.....	475
4.16 Obrigatoriedade do seguro contra risco de incêndio ou de destruição	476
5 Administração do condomínio	477
5.1 Síndico	477
5.2 Deveres do síndico.....	477
5.3 Destituição motivada de síndico pela assembleia.....	479
5.4 Convocação da assembleia geral ordinária dos condôminos	480
5.5 Casos de exigência da aprovação de 2/3 dos votos.....	481
5.6 Deliberações assembleares em primeira convocação.....	482
5.7 Deliberação em segunda convocação	483
5.8 Exigência da convocação de todos os condôminos.....	483
5.9 Assembleia extraordinária	484
5.10 Conselho fiscal	484
6 Extinção do condomínio	485
6.1 Caso de extinção de condomínio edilício.....	485

CONDOMÍNIO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

1 Representados em juízo, ativa e passivamente.....	486
2 Citação	487
3 Citação de pessoas em condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso	487
4 Intimação	488
5 Títulos executivos extrajudiciais.....	488
Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964	490

PARTE PRÁTICA

1 Advertência ao condômino (<i>Regulamento Interno do Edifício</i>)	535
2 Aprovação de contas, previsão orçamentária, etc. (<i>Assembleia-Geral Ordinária</i>).....	536

3 Carta de convocação de assembleia, por condôminos (<i>Assembleia Geral Extraordinária</i>).....	537
4 Carta de convocação para assembleia pelo síndico	538
5 Edital de convocação de assembleia, por condôminos.....	539
6 Edital de Convocação para assembleia pelo síndico	540
7 Imposição de multa (Art. 22, § 1º, 'd', da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964)	541
8 Recurso contra a imposição de multa	542
9 Ação de divisão (Art. 569, inciso II e 588, do CPC de 2015).....	543
10 Recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo Condomínio</i>).....	545
11 Razões de recurso de agravo de instrumento (<i>Recurso interposto pelo Condomínio</i>).....	546

DIREITOS DE VIZINHANÇA NO CÓDIGO CIVIL

1 Uso anormal da propriedade	552
1.1 Uso anormal da propriedade vizinha.....	552
1.2 Interferência prejudicial a vizinho para atender a interesse público.....	554
1.3 Influência de decisão judicial sobre a tolerância	554
1.4 Ação de dano infecto.....	555
1.5 Proteção ao titular do direito imobiliário contra dano iminente.....	555
2 Árvores limítrofes.....	556
2.1 Árvore-meia.....	556
2.2 Corte de raízes e de ramos.....	556
2.3 Direitos aos frutos de árvore plantada em terreno vizinho	556
3 Passagem forçada.....	556
3.1 Passagem forçada como restrição legal à propriedade	556
4 Passagem de cabos e tubulações.....	558
4.1 Proprietário é obrigado a tolerar a passagem	558
4.2 Obras de segurança.....	559
5 Águas	560
5.1 Dever do dono ou possuidor de prédio inferior	560
5.2 Obrigação do prédio inferior de receber águas de nascente artificial	560
5.3 Proprietário de fonte não captada	561
5.4 Poluição de águas.....	561
5.5 Direito de construção de obras para represamento de água	561
5.6 Servidão legal de aqueduto.....	562
5.7 Aplicabilidade ao aqueduto das normas alusivas à passagem de cabos e tubulações	562
5.8 Construção em prédio onerado com passagem de aqueduto	563
5.9 Existência de águas supérfluas.....	563
6 Limites entre prédios e do direito de tapagem	564
6.1 Direito de tapagem.....	564
6.2 Confusão de limites na área contestada	565

7	Direito de construir	565
7.1	Direito de construção	565
7.2	Estilicídio	566
7.3	Limitações à abertura de janela e à construção de eirado, terraço ou varanda	566
7.4	Ação demolitória	567
7.5	Distância entre prédios situados em zona rural	567
7.6	Parede-meia	567
7.7	Exceção à proibição de construir em terreno alheio	568
7.8	Vedações ao uso da parede-meia	568
7.9	Direito de alterar parede divisória	569
7.10	Ilícitude da instalação do objeto suscetível de causar dano ao prédio sem anuência de seu dono	569
7.11	Proibição de construção poluidora de água	570
7.12	Restrição ao direito de fazer escavação	570
7.13	Segurança de prédio vizinho ameaçada por construção	570
7.14	Consequência da violação dos artigos 1.299 a 1.313, do Código Civil	571
7.15	Permissão para entrada em prédio vizinho para reparos	571

PARTE PRÁTICA

1	Ação de nunciação de obra nova	573
---	--------------------------------------	-----

PARTE 5

Locação e Compra e Venda

LOCAÇÃO DE COISAS NO CÓDIGO CIVIL

1	Definição de locação de coisas	577
2	Deveres do locador	579
3	Deterioração da coisa alugada sem culpa do locatário	579
4	Garantia contra turbação de terceiros	580
5	Obrigações do locatário	581
6	Mudança de destinação da coisa locada	581
7	Rescisão do contrato antes do vencimento do prazo locatário	582
8	Efeito da devolução do bem locado antes do termo contratual	583
9	Cessaçao da locação de coisa móvel pelo vencimento do prazo contratual	583
10	Presunção de prorrogação da locação	584
11	Notificação para devolução da coisa locada	585
12	Alienação do bem locado	585
13	Morte de um dos contratantes	587

14 Direito de retenção do bem locado.....	588
Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991	589

PARTE PRÁTICA

1 Notificação do locatário, ao locador, denunciando o contrato	640
2 Notificação encaminhada pelo fiador, dando notícia de sua exoneração	641
3 Notificação exigindo novo fiador.....	642
4 Notificação comunicando a sub-rogação no contrato de locação	643

DISTRATO, RESCISÃO E REEMBOLSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NOVO

1 Considerações gerais.....	644
2 Distrato. Devolução infima do valor adimplido. Abusividade.....	644
3 Súmula nº 543.....	654

PARTE PRÁTICA

1 Ação de rescisão de compromisso de compra e venda cumulada com devolução de valores (<i>Necessária devolução de 90% dos valores com correção monetária</i>)	658
--	-----

PROMESSA DE COMPRA E VENDA E AÇÃO PROPOSTA PELO VENDEDOR, EM VIRTUDE DO INADIMPLENTO DO ADQUIRENTE

1 Consequência de inadimplemento de contrato sob condição resolutiva tácita	662
2 Legitimidade passiva e ativa	665
3 Devolução dos valores pagos pelo adquirente inadimplente	665
4 Ação de resolução por inadimplemento (lotes)	668
5 Ações de resolução nos casos de incorporação de imóveis	669

PARTE PRÁTICA

1 Contrato particular de compra e venda de imóvel.....	673
2 Notificação extrajudicial (<i>Contrato particular de compromisso de compra e venda</i>).....	676
3 Ação de resolução de contrato por inadimplemento	677

REFERÊNCIAS.....	679
ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO.....	685